



ESTADO DO CEARÁ
CÂMARA MUNICIPAL DE BELA CRUZ



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

INTRODUÇÃO

O presente Estudo Técnico Preliminar (ETP) é elaborado como a primeira fase do planejamento e apresenta os devidos estudos que objetivam a locação de imóvel, no qual será destinado AO FUNCIONAMENTO DO ARQUIVO DA CÂMARA MUNICIPAL DE BELA CRUZ, LOCALIZADO NO CENTRO, BELA CRUZ/CE.

Este documento serve como base para a tomada de decisão informada e responsável, garantindo que os recursos públicos sejam utilizados de maneira eficaz e eficiente.

Considerando critérios técnicos, operacionais e econômicos, através deste documento, busca-se assegurar o estudo detalhado da necessidade, identificando a melhor solução para supri-la, em observância às normas vigentes e aos princípios que regem a Administração Pública.

1 - DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE - (inciso I do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/2021 e art. 9º, inciso I da IN 58/2022)

A Câmara Municipal de Bela Cruz, é composta pela sede, onde em sua estrutura organizacional fazem parte os setores de ouvidoria, procuradoria da mulher, balcão do cidadão, controle interno, almoxarifado, Procon, plenário legislativo, Licitação, Gestão de Contratos, tesouraria, recursos humanos, chefe de gabinete, além de nove gabinetes legislativos.

A câmara tem em seu patrimônio, moveis, equipamentos e também documentação referente a vários exercícios legislativos. Documentação também enviada pela Prefeitura Municipal.

Tais materiais são estocados no Setor de Almoxarifado Geral.

Atualmente, o Setor de Almoxarifado Geral funciona em uma sala da sede da Câmara Municipal de Bela Cruz, no entanto, em decorrência da crescente demanda, o local não tem acomodado o armazenamento adequado do volume de estoque de material necessário ao funcionamento eficaz dos equipamentos vinculados a Câmara.

Desse modo, a locação pretendida de um imóvel que seja localizado próximo à Sede da Câmara municipal, com espaço adequado que acomode a organização e operacionalização, favorecerá a otimização do setor, agilizando o recebimento, armazenamento, movimentação e distribuição de materiais.



ESTADO DO CEARÁ
CÂMARA MUNICIPAL DE BELA CRUZ



Assim, a necessidade da locação é clara e justificada pelo desdobramento do exposto neste Estudo Técnico Preliminar, se amoldando perfeitamente a estratégias adequadas a finalidade de se atingir padrões de excelência em qualidade.

2 – PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL - inciso II do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21 - Art. 9º, inciso IX da IN 58/2022).

No caso específico da Administração da Câmara de Bela Cruz, Ceará, não existe um Plano Anual de Contratações formalizado do exercício de 2024, portanto, é essencial justificar a necessidade da locação de um imóvel, mesmo na ausência de previsão no PAC.

A locação de um imóvel, cuja sua localização seja próximo à sede da Câmara Municipal de Bela Cruz, com espaço físico suficiente para acomodar o arquivo no qual comportará o estoque de materiais utilizados e documentação recebida, se faz necessário e urgente, de forma a garantir o funcionamento contínuo e eficaz de todos os setores. Desse modo, mesmo sem a previsão no PAC, a necessidade dessa locação é clara e está alinhada com o planejamento estratégico da Administração de Camocim, que busca atender objetivos de saúde pública e bem-estar da comunidade.

A urgência desta contratação justifica-se pela necessidade imediata de ação frente aos desafios identificados na descrição da necessidade, refletindo um planejamento adaptativo e responsivo às necessidades emergentes do município.

A ausência de previsão no PAC não diminui a relevância da locação de um imóvel que será destinado ao funcionamento do arquivo da Câmara Municipal. Pelo contrário, reforça a necessidade de um planejamento flexível e adaptativo, capaz de responder às demandas urgentes e significativas visando a continuidade dos serviços oferecidos à comunidade.

3 – REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO- (inciso III do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/2021 e Art. 9º, inciso II da IN 58/2022)

Localização Estratégica: Proximidade com a Câmara Municipal e acessibilidade para os veículos de transporte, facilitando a logística de distribuição de materiais. É fundamental que o imóvel atenda às normas de acessibilidade.

Infraestrutura Adequada: O imóvel deverá possuir uma área construída de no mínimo 500,00 m² que atenda a necessidade, com divisão interna que contemple um vão de tamanho adequado, onde será usado como



ESTADO DO CEARÁ
CÂMARA MUNICIPAL DE BELA CRUZ



depósitos, um banheiro, atendendo assim, às necessidades básicas de armazenamento e administração.

Estado de Conservação: A estrutura do imóvel deve estar em perfeito estado de conservação, sem anomalias ou patologias, o que garantirá e a segurança e a integridade dos materiais armazenados.

Adequação ao Uso: O padrão de acabamento e os elementos construtivos do imóvel deverão estar compatíveis com o uso pretendido pela Câmara de Bela Cruz, não demandando reformas significativas para sua imediata utilização.

Viabilidade Econômica: O valor de aluguel recomendado, é o que se mostre compatível com os valores praticados na região, sem comprometer a qualidade e dentro das possibilidades orçamentárias.

Conformidade: Atendimento às normas de segurança e esteja em conformidade com regulamentos locais e nacionais.

Critérios de sustentabilidade: A contratação deve respeitar o previsto na legislação vigente, no caso de ausência de legislação local, adotaremos o disposto na IN nº 01 de 19 de janeiro de 2010 da SLTI/MPOG e no Decreto 7.746/2012, no que couber.

Pelo o objetivo da contratação, na qual pretende uma melhor logística no armazenamento e manipulação dos bens constantes no arquivo geral da Câmara Municipal, a contratação aqui apresentada, já apresenta natureza de sustentabilidade econômica.

O contrato terá a vigência até 31 de dezembro de 2024, tendo seu marco inicial de vigência a data da assinatura pelas partes do contrato de locação, podendo ser prorrogado por igual período, mediante assinatura do Termo Aditivo. Esta prorrogação é condicionada à necessidade de continuidade dos serviços e estará sujeita aos trâmites e condições previstos na Lei 14.133/2021, visando assim, assegurar a não interrupção dos serviços, garantindo a eficiência e a continuidade necessárias ao atendimento das demandas contratuais.

As obrigações da Contratante e Contratada serão previstas no Termo de Referência.

Os requisitos listados garantem a locação de imóvel que seja adequado às necessidades do funcionamento do arquivo da câmara Municipal de Bela Cruz, respeitando os princípios de eficácia, eficiência e sustentabilidade, portanto, é vital que a solução escolhida atenda a todos esses critérios para assegurar o sucesso do projeto.



ESTADO DO CEARÁ
CÂMARA MUNICIPAL DE BELA CRUZ



4 – ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES - (inciso IV do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21 e art. 9º, inciso V da IN 58/2022).

Diante do quadro apresentado no atual arquivo da Câmara Municipal e, refletindo nas suas condições de armazenamento de seus materiais, verificasse que a locação deverá ser de apenas um imóvel, mas com espaço físico necessário para seu melhor funcionamento, atendendo as seguintes características:

QUANTIDADE DE IMÓVEL	01
TIPO DE ESPAÇO FÍSICO	
VÃO	01
BANHEIRO	01
ACESSIBILIDADE/ESPAÇO DE ENTRADA	01

A escolha de um único imóvel é baseada na análise de custo-benefício e na logística de armazenamento considerando o orçamento disponível, a capacidade do imóvel a e eficácia operacional do local.

A locação de um único imóvel com localização próximo à sede da Câmara municipal, é a mais viável economicamente, evitando custos de manutenção e operação de múltiplos equipamentos, portanto, a escolha de locação de um imóvel é apropriada para atender às necessidades da Câmara municipal.

5 – LEVANTAMENTO DE MERCADO - . (inciso V do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/2021 e Art. 9º, inciso III da IN 58/2022).

O imóvel foi selecionado por ser o único a preencher os pressupostos para atendimento da demanda pretendida e ainda por atender as especificações apresentadas no Projeto de locação de imóvel, acostado aos autos desse Estudo Técnico Preliminar, o que configura inviabilidade de competição.

Em vista disso, a locação se fundamenta no do art. 74 da Lei 14133/2021/93, que dispõe sobre a inexigibilidade de licitação.

6 – ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO - (inciso VI do § 1º da Lei 14.133/21 e art. 9º, inciso VI da IN 58/2022).

Dado que no município de Bela Cruz/CE, usando o método comparativo de dados de mercado de imóvel localizado no Centro da Cidade, bem próximo a Câmara de Bela Cruz, considerando ainda as dimensões do imóvel, padrão de acabamento, elementos construtivo, estado de



ESTADO DO CEARÁ
CÂMARA MUNICIPAL DE BELA CRUZ



conservação, caracterização da região, dentre outros, constatou-se que o valor pago em média para locação de imóvel comercial tipo padrão normal no endereço acima citado, é de R\$ 500,00 M², dessa forma, o valor da contratação está estimado em R\$ 900,00 (novecentos reais) mensais, até 31 de dezembro de 2024, a contar a data de assinatura do contrato.

Este valor está com base nos dados obtidos no laudo de avaliação, anexo deste ETP, considerando ainda as necessidades Câmara Municipal de Bela Cruz, como o tamanho da área necessária para acomodar o arquivo da Câmara acima citada, desse modo, foi possível chegar a uma estimativa de valor que reflita tanto a realidade do mercado imobiliário quanto as particularidades da contratação.

Esta estimativa de preços preliminar é importante para a escolha da melhor solução e para a análise de viabilidade da contratação. O orçamento estimativo final, que compreenderá todos os custos relacionados, deverá ser parte integrante do Termo de Referência.

9º - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO - (inciso VII do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21 e art. 9º, inciso IV da IN 58/2022).

Após a análise comparativa das soluções disponíveis no mercado imobiliário, a solução mais vantajosa para a contratação pretendida é do imóvel que fica localizado a Rua Maj João Albano, bairro Centro, Bela Cruz/CE, com as seguintes dimensões:

ÁREA DO TERRENO: 534,24 m²

Perímetro : 202,88 m

A edificação permite mudanças de uso e reformas, apresentando soluções de fácil manutenção, conservação, limpeza e segurança, bem como a estabilidade, a segurança, a higiene, a salubridade e o conforto ambiental, térmico e acústico da edificação, assegurando seu correto emprego, conforme exigido nas leis e normas técnicas, atendendo a necessidade da Câmara Municipal de Bela Cruz.

Mais detalhes do imóvel selecionado encontra-se no laudo de avaliação do imóvel e na Proposta, documento acostado aos autos desse ETP.

8 – JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO - . (inciso VIII do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21 e art. 9º, inciso VII da IN 58/2022).

O objeto da contratação terá um único item que atenda aos interesses pretendidos da Câmara Municipal . Ademais por se tratar de locação de

Rua Sete de Setembro, 34 – Centro – Bela Cruz/Ceará.

CNPJ:00.449.053/0001-94– CEP: 62.570-000



ESTADO DO CEARÁ
CÂMARA MUNICIPAL DE BELA CRUZ



um imóvel não haverá parcelamento nesta solução, devido às suas características técnicas e peculiaridades serem considerados indivisíveis. As características do imóvel exige que ele seja tratado como um item único, integrando diversos componentes que, separadamente, não atendem à finalidade pretendida.

Dada a natureza integrada na locação do imóvel, o parcelamento da solução não é viável.

9 - DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS - (inciso IX do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21 e Art. 9º, inciso IX da IN 58/2022).

Demonstrativo dos Resultados Pretendidos

RESULTADOS ESPERADOS		
ECONOMICIDADE E APROVEITAMENTO DE RECURSOS	EFETIVIDADE E DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL	INDICADORES DE DESEMPENHO
Por se tratar de imóvel localizado próximo a Câmara Municipal, a logística de armazenamento e distribuição de material será melhor organizada.	Diminuição de armazenamento de forma improvisada e com possibilidade de perda e mal descarte	Com a locação do imóvel pretende-se estabelecer condições favoráveis e adequadas para atender às necessidades de funcionamento do arquivo da Câmara Municipal de Bela Cruz
		Com a organização dos materiais de acordo com seu uso e propósito, será minimizada a possibilidade de perda de material por consequência do seu armazenamento incorreto.



ESTADO DO CEARÁ
CÂMARA MUNICIPAL DE BELA CRUZ



Estes indicadores serão fundamentais para o Acordo de Níveis de Serviço ou Instrumento de Medição de Resultados, assegurando que a contratação atenda aos objetivos estabelecidos pela Administração Pública.

Estas providências são importantes para garantir a correta execução contratual e a eficiência dos serviços de saúde do município, maximizando os benefícios para a população da cidade.

10 – CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES - (inciso XI do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21 e art. 9º, inciso VIII da IN 58/2022).

Para a contratação objeto deste ETP, é essencial identificar possíveis contratações correlatas ou interdependentes que possam influenciar ou necessitar de atenção adicional no planejamento desta contratação.

Inicialmente cumpre-nos esclarecer que contratações correlatas são aquelas que guardam relação com o objeto principal, interligando-se a essa prestação do serviço, mas que não precisam, necessariamente, ser adquiridas para a completa prestação do objeto principal.

Já as Contratações interdependentes são aquelas que precisam ser contratadas juntamente com o objeto principal para sua completa prestação.

Estas contratações podem incluir:

Serviços de Manutenção e Reparo do imóvel: Contratações para manutenção regular e reparos eventuais.

Fornecimento de Equipamentos tecnológicos e de internet: Contratos para o fornecimento computadores, impressoras e equipamentos e fornecimento de internet.

A análise dessas contratações é importante para assegurar que essa contratação ocorra de maneira eficiente e eficaz, sem interrupções ou com problemas logísticos.

A Câmara Municipal de Bela Cruz já dispõe de outros contratos que direta ou indiretamente estão relacionados com a contratação pretendida, a exemplo do contrato de fornecimento de internet.

11 – VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO - (inciso XIII do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21 e Art. 9º, inciso XIII da IN 58/2022).

Viabilidade Técnica: O imóvel indicado para locação atende plenamente às necessidades técnicas para o funcionamento do arquivo



ESTADO DO CEARÁ
CÂMARA MUNICIPAL DE BELA CRUZ



Geral da Câmara Municipal de Bela Cruz, de forma a garantir a eficiência e continuidade dos serviços.

Viabilidade Orçamentária: A locação pretendida apresenta valor compatível com a capacidade orçamentária do Câmara, considerando o impacto positivo no atendimento das demandas apresentadas pelos equipamentos de saúde do município.

Adequação à Necessidade: O imóvel por ser localizado próximo a Câmara Municipal de Bela Cruz e por ser do tamanho adequado a acomodação do Almoxarifado Geral, atende perfeitamente a necessidade da Câmara Municipal de Bela Cruz.

Assim, a locação do imóvel descrito no item 9 deste ETP é viável e adequada, representando uma solução eficiente para as necessidades identificadas, com benefícios sustentáveis a médio e longo prazo para o município.

OBJETO	LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DO ARQUIVO DA CÂMARA MUNICIPAL DE BELA CRUZ, LOCALIZADO NO CENTRO, BELA CRUZ/CE		
FASE DA ANÁLISE	Planejamento da contratação e Seleção do Fornecedor. O planejamento da contratação do imóvel pretendido requer uma análise abrangente do objeto da contratação. Esta fase contempla a compreensão detalhada da necessidade da contratação de uma solução imobiliária que atenda a demanda de estabelecer o arquivo Geral da Câmara Municipal de Bela Cruz. Risco 1 – Não fazer a Contratação A avaliação dos riscos associados à não realização desta contratação é fundamental. As possíveis consequências incluem perdas de materiais devido seu armazenamento incorreto.		
PROBABILIDADE	Baixa	Média	Alta
	Alta, devido o atual local onde funciona o Câmara municipal não dispor de espaço adequado para o armazenamento e distribuição adequado de materiais aos equipamentos.		
IMPACTO	Baixo	Médio	Alto

Rua Sete de Setembro, 34 – Centro – Bela Cruz/Ceará.

CNPJ:00.449.053/0001-94- CEP: 62.570-000



ESTADO DO CEARÁ
CÂMARA MUNICIPAL DE BELA CRUZ



	Alto, refletindo em possíveis prejuízos significativos no funcionamento dos equipamentos e documentos.	
ESTRATÉGIA PARA ELIMINAR OU MINIMIZAR A OCORRÊNCIA DO RISCO		
AÇÕES	A formulação de um termo de referência detalhado é uma ação adequada. Pode-se adicionar a necessidade de treinamento e capacitação contínua da equipe envolvida na gestão e fiscalização do contrato.	Deve ser definido um responsável, preferencialmente um membro da equipe de planejamento ou um gestor com experiência relevante na área.
ESTRATÉGIA DE CONTINGÊNCIA CASO O RISCO SE CONCRETIZE		
AÇÕES	Revisão e adaptação das estratégias de contratação, focando na eficiência e eficácia da resposta aos desafios.	Definição de um responsável específico para a gestão efetiva de riscos e contingências.

O documento em questão foi desenvolvido com base nas melhores práticas e conhecimentos técnicos da equipe de planejamento, considerando as necessidades e objetivos específicos da contratação em questão. Além disso, foram levadas em conta as diretrizes legais e regulamentares aplicáveis, bem como os princípios de eficiência, economicidade e interesse público.

Ressalta-se que a equipe de planejamento buscou garantir a conformidade do estudo técnico preliminar com as normas e diretrizes estabelecidas, a fim de embasar a contratação de forma adequada e transparente.

É importante salientar que o presente documento é fruto de análises e estudos realizados pela equipe de planejamento, que se compromete com a qualidade e veracidade das informações nele contidas.

Bela Cruz, 03 de junho de 2024.



ESTADO DO CEARÁ
CÂMARA MUNICIPAL DE BELA CRUZ




Carlos Alexandre de Paulo
Ordenador de Despesas

ANGÉLICA CRISTINA PONTES
Membro Equipe de Estudo Técnico
Preliminar


ANA TAYLINE TEÓFILO
Membro Equipe de Estudo Técnico
Preliminar


FRANCISCO ROBSON MARQUES
Membro Equipe de Estudo Técnico
Preliminar